

jawab bersama?

TWEET DR. ASMADI

Prof. Madya Dr. Asmadi Mohamed Naim
Dekan Pusat Perniagaan Islam (PBS)
Universiti Utara Malaysia
asmadinam@gmail.com
www.thesmadi.net.blogspot.com

Q Saya mahu membeli rumah. Namun saya masih ragu-ragu mengenai kaedah pinjaman rumah secara Islam yang ditawarkan oleh bank-bank Islam. Mohon ustaz memberikan panduan.

A Bank-bank Islam tidak memberikan pinjaman perumahan kepada pelanggannya kerana bank-bank Islam tidak boleh mengenakan faedah atau riba. Sebaliknya, bank-bank Islam memberikan pembiayaan kepada pelanggannya untuk mendapatkan sesebuah rumah.

Ini bermakna, bank-bank Islam akan melakukan urus niaga tertentu sama ada bank akan

membeli daripada pelanggan atau daripada pemaju, kemudiannya mereka menjual semula kepada pelanggan dengan harga tangguh atau pihak bank sama-sama membina rumah dengan pelanggan atau menggunakan urus niaga lain yang bebas daripada riba.

Q Saya bercadang membeli rumah yang masih dalam pembinaan, bagaimanakah caranya untuk saya lakukan secara Islam?

A Pertama: Saudara perlu melawat ruang pameran syarikat pemaju dan memilih rumah yang sesuai. Kebiasaannya perlu membayar deposit terhadap tempahan tersebut. Deposit biasanya dikembalikan sekiranya saudara gagal mendapatkan pembiayaan bank.

Kedua: Syarikat pemaju biasanya menyediakan bank-bank panel untuk saudara memilih bank yang akan membiayai rumah tersebut. Pada waktu itu,

saudara wajib memilih bank-bank Islam bagi memastikan bahawa pembelian rumah tersebut dilaksanakan mengikut syarak.

Q Apa yang saya perlu lakukan dalam memilih pembiayaan secara Islam ini? Saya dengar ada unsur keraguan terhadap pembelian rumah yang belum siap?

A Pembiayaan rumah yang masih dalam pembinaan boleh dilakukan di bank-bank Islam. Ia dilakukan melalui beberapa cara.

Pertama: Bank dan pelanggan membeli rumah tersebut secara bersama menggunakan konsep *musyarakah*. Bahagian bank kebiasaannya lebih besar, contohnya 90 peratus, dan bahagian pelanggan sebanyak 10 peratus. Setelah siap, pihak bank akan menyewakan bahagiannya kepada pelanggan. Dalam masa yang sama, pelanggan membeli pemilikan bank sedikit demi sedikit hinggalah keseluruhan pemilikan

Benarkah ada keraguan dalam jual beli rumah melalui bank?

Pilihlah institusi kewangan Islam bagi memastikan pembelian rumah dilaksanakan mengikut syarak.



tersebut menjadi pemilikan pelanggan sepenuhnya.

Kedua: Pelanggan membeli rumah yang belum siap daripada pemaju dengan membayar sepuluh peratus daripada harga jualan kepada pemaju, dan berhutang bakinya dengan pemaju. Kemudian, pelanggan menjual rumah (belum siap) tersebut kepada bank dengan harga tertentu (senilai dengan harga hutang pelanggan kepada pemaju) secara tunai dan bank akan membayar harga belian itu terus kepada pemaju.

Kemudian, pihak bank menjual kepada pemaju dengan harga modal campur untung. Cara ini disebut sebagai jual beli hutang dengan tunai iaitu rumah yang belum siap (hutang) dijual secara tunai kepada pelanggan. Bank juga menjual rumah yang belum siap secara hutang kepada pelanggan dengan harga yang lebih mahal.

Jadi, terdapat unsur jual beli hutang dan jual beli *al-inah* dalam urus niaga-urus niaga tersebut. Ulama berselisihan pandangan pada masalah ini. Secara ringkasnya, sebahagian penasihat bank-bank Islam membenarkan transaksi ini berdasarkan hujah masing-masing. Secara peribadi, saya lebih bersetuju kepada urus niaga pertama itu yang

berdasarkan konsep *musyarakah*.

Q Apa akan terjadi sekiranya projek terbengkalai?

A Sebetulnya, dalam perjanjian antara bank dan pelanggan, terdapat frasa menyebut supaya pelanggan membuat pemeriksaan terhadap setiap pembayaran bank kepada pemaju. Tiada bantahan menandakan pelanggan bersetuju terhadap pembayaran tersebut. Jadi, pelanggan mesti prihatin dan sentiasa membuat bantahan kepada bank sekiranya membuat pembayaran (*prograss payment*) tidak mengikut peratus projek siap.

Pelanggan juga akan terlindung apabila polisi bank tersebut agak ketat sebelum membuat sesuatu bayaran kepada pemaju. Bahkan, sesetengah bank mensyaratkan syarat yang ketat sebelum menerima untuk menjadi bank panel bagi sesuatu projek perumahan. Justeru, sebaiknya tuan memilih bank-bank Islam yang ketat syaratnya untuk menjamin kesejahteraan tuan.

Bagi pembiayaan *musyarakah* (konsep yang pertama), konsep ini memberi perlindungan kepada pengguna apabila bank dan pelanggan sama-sama menanggung risiko pembinaan rumah tersebut. Oleh itu, bank tidak akan membuat pembayaran untuk bahagiannya sekiranya pihak pemaju gagal menyiapkan bangunan tersebut.

Manakala bagi konsep *al-inah*, pengguna atau pelanggan bank hanya akan dapat dilindungi sekiranya saudara kerap membuat perbandingan amaun yang telah dibayar oleh bank dan peratusan

projek siap. Sekiranya berlaku perbezaan, pihak pelanggan berhak membuat bantahan terhadap bayaran tersebut dan boleh mengelak daripada menanggung bebas hutang yang besar kesan daripada pembayaran kepada pemaju bagi projek yang belum siap.

Q Wujudkah kos tersembunyi dalam produk perumahan Islam?

A Sepatutnya tidak boleh ada kos tersembunyi dalam produk-produk kewangan Islam. Semuanya mesti dinyatakan dengan jelas. Perkara-perkara berikut biasanya diperincikan iaitu:

- » Kadar keuntungan.
- » Amaun pembiayaan
- » Tempoh pembayaran.
- » Bayaran bulanan.
- » Cara pengiraan penalti di atas kelewatan pembayaran.
- » Cara-cara gantirugi sebenar ke atas kemungkiran bayaran.
- » Had syiling keuntungan terhadap bank.
- » Cara-cara penyelesaian ketika berlakunya kemungkiran bayaran dan sebagainya.

Inilah antara beberapa panduan untuk saudara memiliki sebuah rumah. Semoga saudara dibekati oleh Allah **ﷻ** kerana menggunakan produk-produk yang berasaskan Islam. *Wallahu a'lam.*

